

REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO

AMBITOS DE GESTION

CALIFICACION PORMENORIZADA

CLAVE

AU-MJF

NUMERO 690

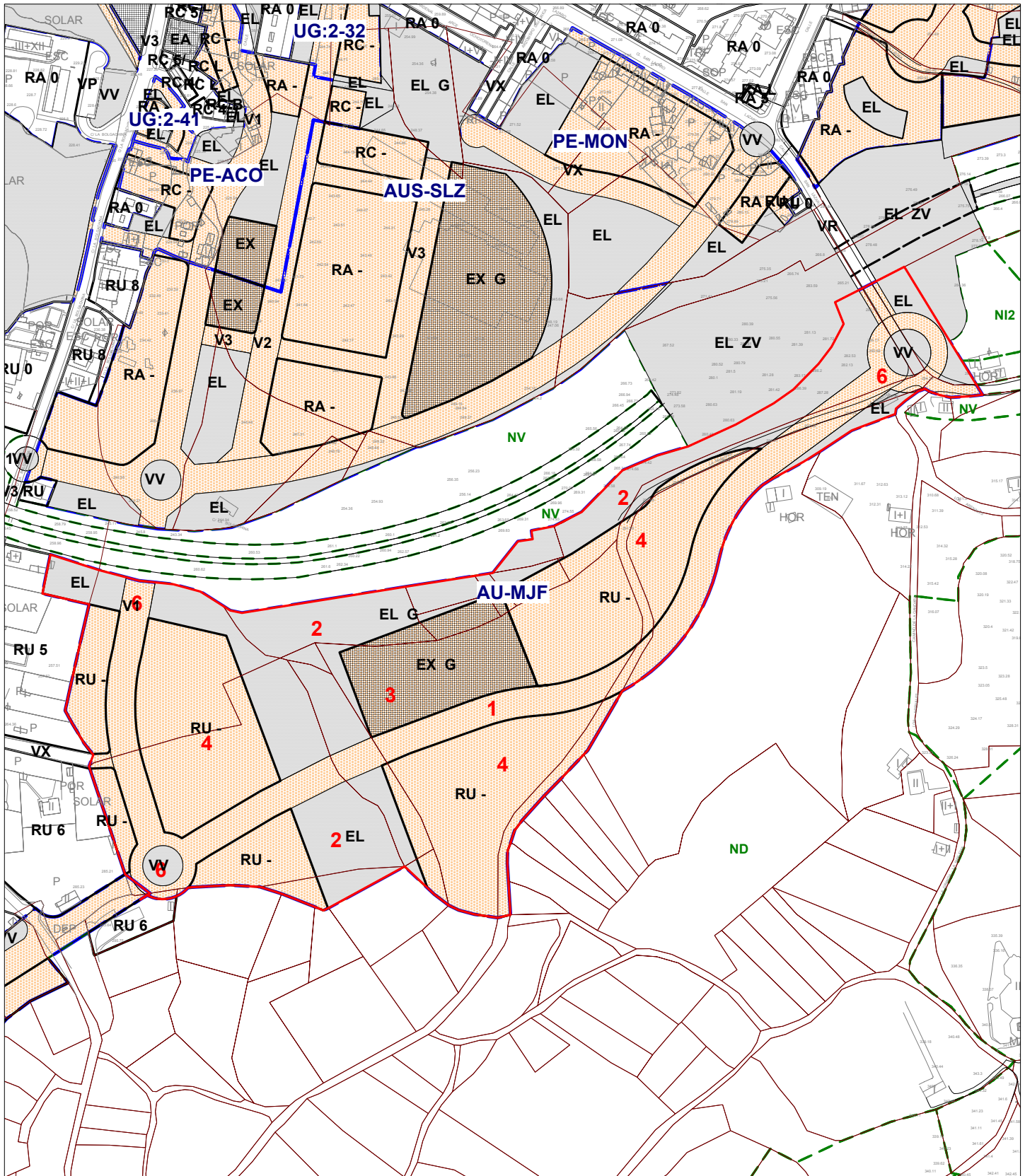
TIPO DE AMBITO

AMBITO URBANIZABLE

ESCALA: 1/4000

NOMBRE

MANJOYA-FUENTE FORNO



**REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO
 AMBITOS DE GESTION
 CONDICIONES GENERALES Y PARAMETROS**

CLAVE	AU-MJF	NUMERO 690
TIPO DE AMBITO	AMBITO URBANIZABLE	HOJA 15-N/15-M/16-M/
NOMBRE	MANJOYA-FUENTE FORNO	

DATOS URBANISTICOS

ORIGEN AMBITO	REVISIÓN P.G.O.U. 1986	FECHA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	INICIATIVA PRIVADA

INFORMACION DE GESTION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INICIAL	DEFINITIVA
DELIMITACION DE SECTORES		

INFORMACION FASE DE EJECUCION

EXPROIACION	NO PROCEDE
CESIONES	SIN CEDER
URBANIZACION	SIN INICIAR
EDIFICACION	SIN INICIAR

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACION DE SUELOS PUBLICOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	32.730	0
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN DEFINIR	8.728	0
V	SISTEMA VIARIO	22.752	0
TOTAL SUELO PUBLICO		64.210 m2	0 m2

CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RU	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	44.890	26.184
TOTAL SUELO PRIVADO		44.890 m2	26.184 m2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	109.100 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: RU, 0,24 u.a.h.
USO GLOBAL PREDOMINANTE	RU	INDICE EDIF. BRUTA 0,24 m2c/m2
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS
		Nº APROX. VIV. PROT.: 0

SISTEMAS GENERALES

VIARIO 0%=0 m2	ESPACIOS LIBRES 4%=4.364 m2	EQUIPAMIENTOS 4%=4.364 m2
-----------------------	------------------------------------	----------------------------------

OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES

VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:	154 Viv	DENSIDAD BRUTA: 14,12 Viv/Ha
	RU 154 Viv	SUPERFICIE MEDIA: 170 m2/viv

CLAVE	AU-MJF	NUMERO 690
TIPO DE AMBITO	AMBITO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR	
NOMBRE	MANJOYA - FUENTE FORNO	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- a) Propiciar desarrollos urbanísticos de baja densidad en suelos actualmente rurales, aprovechando e impulsando la conveniente localización de una conexión entre La Manjoya-Santiago situada al sur, con el viario de la ciudad de Oviedo.
- b) Desarrollar una actuación de carácter moderado y tamaño adecuado a las condiciones de viabilidad económica de promoción de unidades residenciales unifamiliares.
- c) Dotar al ámbito de suficiente autonomía en cuanto a las reservas de espacios libres y de equipamiento dotacional.
- d) Configurar la posibilidad de agrupar parte del aprovechamiento creando un núcleo central a modo de pequeño centro urbano donde las edificaciones pudieran realizarse al modo de los núcleos rurales.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- 1) Realización de un viario central con sección mínima de 22 metros adaptado a la topografía del terreno. Este viario será el articulador del ámbito y a él deberán conectar obligatoriamente el resto de viarios de la actuación.
- 2) Ubicación vinculante de las cesiones de la reserva para espacios libres en zonas de topografía más apta para esta finalidad y que en la actualidad contiene vegetación arbolada cuya delimitación podrá ser ligeramente reajustada por el Plan Parcial siempre que su superficie final no sea inferior a la resultante de la delimitación que figura en la parte numérica de la Ficha.
- 3) Ubicación vinculante de reservas para Equipamiento público sin definir al servicio del ámbito, cuya ubicación deberá precisarse con detalle en el Plan Parcial, pudiendo éste reajustar los límites pero sin trasladar su ubicación, pero manteniendo su accesibilidad a la red viaria y no pudiéndose modificar la geometría de la parcela hacia formas que pudieran condicionar la ubicación de las instalaciones y edificios correspondientes. En todo caso no se podrá disminuir la superficie total de cesiones para equipamiento que figura en la parte numérica de la Ficha.
- 4) Ubicación preferente para la ubicación del aprovechamiento residencial unifamiliar con una altura máxima de 2 plantas más ático, no siendo vinculante la forma de las manzanas que figura en los planos.
- 5) El aprovechamiento residencial tendrá una ordenación de baja densidad para viviendas aisladas o pareadas, estando prohibidas las adosadas, si bien existe la posibilidad de destinar un máximo del 30 % de este aprovechamiento a una o dos agrupaciones tipo núcleo rural en torno a una plaza con edificaciones adosadas, de un máximo de 3 plantas sin ático y con posibilidad en este caso de ubicar bajos comerciales.

CLAVE	AU-MJF	NUMERO 690
TIPO DE AMBITO	AMBITO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR	
NOMBRE	MANJOYA - FUENTE FORNO	

- 6) Conexión del ámbito con el viario previsto en los ámbitos colindantes. Para la ejecución de este ámbito será imprescindible que se ejecute previa o simultáneamente el vario que lo vincule con el ámbito de San Lázaro y por tanto con la nueva red viaria de la ciudad.
- 7) En cualquiera de los casos, se deberá destinar un mínimo del 5 % del aprovechamiento lucrativo a usos comerciales o terciarios de carácter local, que podrán ubicarse como se ha señalado o bien en edificaciones exentas.
- 8) La solución de enlace con la AS-242, carretera autonómica Oviedo – Campomanes, tanto en lo referente al tipo de intersección como a su diseño, deberá basarse en un estudio de tráfico específico realizado al efecto, en donde se detallen las intensidades de tráfico tanto diarias como de hora punta previstas para los distintos ramales de entrada y salida. El proyecto de la citada intersección será redactado por técnico competente y ambos documentos deberán someterse a la aprobación de la Dirección General de Carreteras del Principado de Asturias.
- 9) En lo concerniente a la denominada Finca Covadonga, la futura ordenación deberá preservar la edificación catalogada y los elementos que integren el patrimonio a preservar, debiendo ubicar fuera del recinto protegido el resto del aprovechamiento lucrativo que corresponda.

APROVECHAMIENTO MEDIO

El Aprovechamiento Medio de este ámbito viene reflejado en la Ficha de Condiciones Generales y Parámetros.